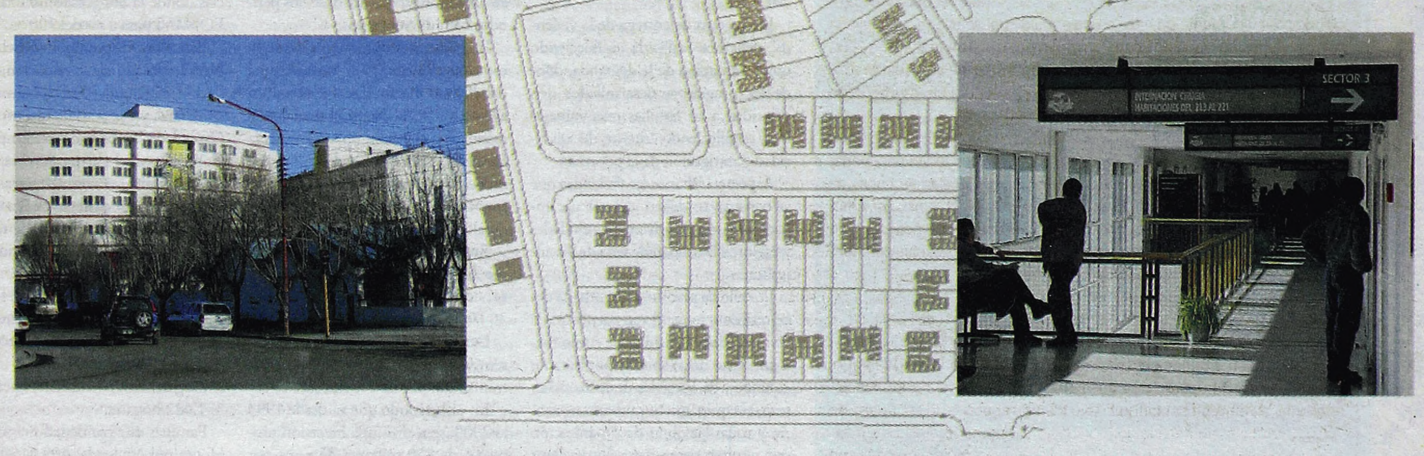
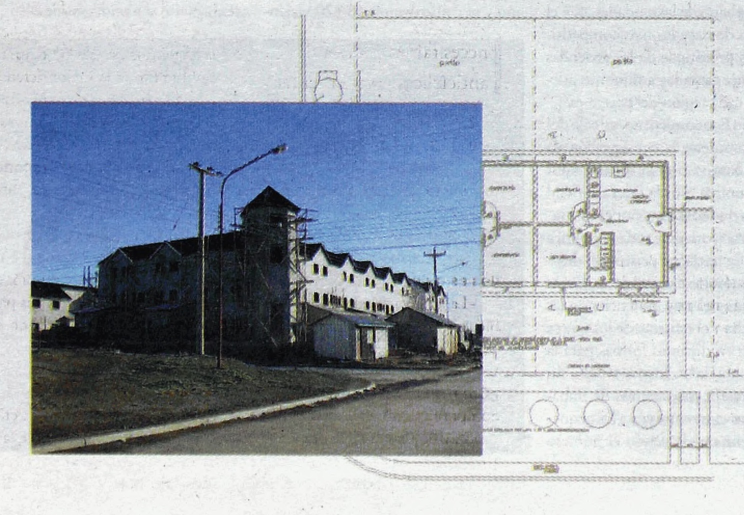
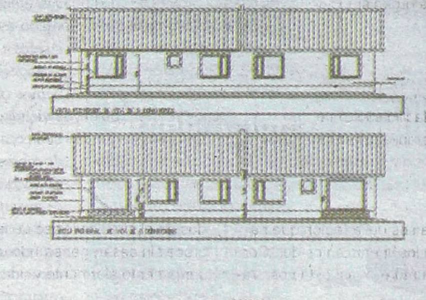
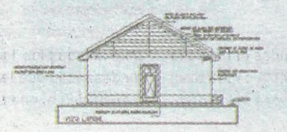
Provincia de Santa Cruz
POLITICA DE VIVIENDA









PRODUCCION DE VIVIENDAS

En el gráfico 1 se compara la cantidad de viviendas entregadas anualmente en los períodos 1976/1991, año en el que comienza la actual gestión de gobierno y el período 1992/2002 en el cual se produce además la federalización de los fondos Fonavi y las provincias comienzan a desarrollar en forma autónoma su política habitacional.

Puede observarse que en el promedio anterior a la federalización del fondo, se construían y entregaban un promedio anual de 467 viviendas. En el siguiente período prácticamente se ha duplicado la producción de viviendas alcanzando a entregar un promedio anual de 921 viviendas.



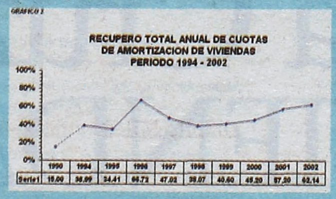
La descentralización de los recursos del Fonavi, adoptada en el año 1992, posibilitó esta mayor productividad de unidades de vivienda, sumado al importante crecimiento en el recupero de las cuotas de amortización de viviendas, debiendo sumar además el importante aporte realizado por medio del Tesoro provincial.

Debe observarse además que en el año 2002, un año muy atípico, marcado por la inestabilidad política, social y económica, se entregaron 847 viviendas. Siendo importante destacar que se encuentran en ejecución 1609 unidades habitacionales, las que se terminarán en el transcurso del año 2003.

RECUPERO TOTAL ANUAL DE LAS CUOTAS DE AMORTIZACION DE LAS VIVIENDAS

Dentro del sistema de financiamiento de las viviendas, se efectúa el recupero de la inversión a través de las cuotas mensuales que aportan los adjudicatarios en función del valor de la viviendas y de su situación socioeconómica.

A partir de la federalización del Fonavi este recupero pasó a ser un fondo provincial. Esta situación provocó que los organismos provinciales que llevan adelante las políticas de vivienda trabajaran específicamente en este tema, pues permite la reinversión en el sistema, en el menor tiempo posible.



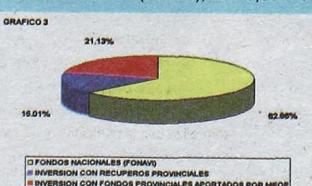
En el gráfico 2 puede observarse que el porcentaje de dinero aportado por los adjudicatarios con relación al monto puesto al cobro en forma anual era del 15% en el año 1990.

Este recupero fue creciendo paulatinamente en base a una serie de políticas que la Provincia llevó adelante, aumentando considerablemente hasta llegar al año 2002 en el que se registró que un 62,14% pagó las cuotas de su vivienda. Como puede observarse el recupero en el año 2002 se cuadruplicó con respecto a lo que se registraba en el año 1990.

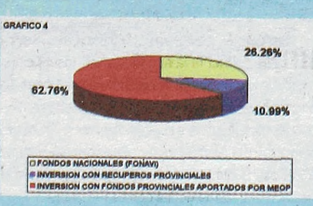
Este notable adelanto se debe a la política de cobro implementada por el Instituto Provincial de la Vivienda, donde se efectúa el descuento de las correspondientes cuotas por medio de las planillas de cobro de haberes de los empleados de la administración pública provincial y municipal, reforzada con una permanente concientización del adjudicatario en cuanto a la importancia de su aporte solidario, efectuando permanentes relevamientos puerta a puerta.

ORIGEN DE LOS FONDOS

En el gráfico 3 puede visualizarse que en el período 1992/2001 el 62,86% de los fondos que se invirtieron provienen del Fondo Nacional de la Vivienda (Fonavi), un 16,01% corresponde al recupero de las cuotas de amortización de la vivienda y un 21,13% proviene de aportes efectuados por el Tesoro Provincial.



En el gráfico 4 puede observarse que en los últimos años se produce un importante incremento en los aportes del tesoro provincial los que sumados al recupero de las cuotas de amortización de viviendas, prácticamente duplican las transferencias Fonavi, lo que permite sostener la producción actual de viviendas, como así también construir las obras de equipamiento e infraestructura necesarias para elevar el perfil urbano de las ciudades y generar una importante cantidad de puestos de trabajo.




Barrio 33 viviendas.

POLITI
VIVIE

En el momento histórico en que vive el país, con una creciente inestabilidad social y política, con los índices de pobreza y desempleo más altos de la historia, resulta necesario incorporar en forma urgente al Estado como un sujeto económico activo, para que mediante la aplicación de políticas activas promuevan la Inversión Pública y Privada, con los objetivos de lograr pleno empleo y satisfacer las necesidades en obras para salud, educación, vivienda, vías de comunicación y todas aquellas que potencien el desarrollo económico de las distintas regiones del país.

Al desarrollar la Política de Vivienda, tomamos como eje central al HOMBRE. Desde la perspectiva de que se trata de una Política Económico-Social que trasciende la clásica idea economicista, donde la construcción de vivienda es solamente una herramienta necesaria para la reactivación económica, que genera empleo y en la cual no solamente medimos la producción de éstas sino que esta política contiene un enfoque integral, que maneja conceptos y modelos que son más comprensivos del hombre en su conjunto.

La planificación y el desarrollo de esta Política se realiza teniendo en cuenta tres aspectos que consideramos centrales:

Aspecto Político-Social, Aspecto Urbano y Aspecto Económico.

Aspecto Político-Social: porque es una clara política de INCLUSION SOCIAL.

Para ello definimos con claridad qué hacer en las dos etapas que contiene la ejecución de una vivienda. Período de construcción y entrega de la vivienda al adjudicatario.

En el período de construcción, todo el esfuerzo debe centrarse en la generación de la mayor cantidad de puestos de trabajo dignos posibles, ya que el trabajo es el principal ordenador social.

En la etapa de entrega de la vivienda, debemos realizarla estableciendo una focalización de la demanda, donde los programas desarrollados den prioridad a las familias más vulnerables, estableciendo criterios de solidaridad y mitigación de la pobreza.

Aspecto Urbano: las viviendas que se construyan deben generar un impacto urbano positivo en las ciudades y mejoren la calidad de vida de los adjudicatarios.

Por ello, la planificación urbana debe realizarse teniendo en cuenta que la vivienda debe considerarse como mejoramiento del Hábitat y por lo tanto contener, de las redes de infraestructura, el equipamiento urbano necesario y todas las obras de urbanización que resulten necesarias a fin de elevar el perfil urbano de las ciudades, con el propósito de hacerlas más competitivas. Y los prototipos de las viviendas deben tener estándares mínimos adecuados a cada región del país.

Aspecto Económico: no tan sólo debemos considerar la construcción de vivienda como un gran dinamizador de la economía, por la gran cantidad de rubros que contiene; por el contrario, debemos orientar toda la política de vivienda para que permita el desarrollo económico integral de las distintas regiones del país, potenciando las capacidades y el esfuerzo de los que se organicen en distintas formas para la construcción de la vivienda (ONG sin fines de lucro, cooperativas de trabajo, etc.), así como también a las pequeñas empresas, reduciendo el número de viviendas de cada licitación.

También debemos promover a las pequeñas industrias para que desarrollen componentes de las viviendas, mediante la planificación estratégica y sustentable de la inversión, estableciendo además incentivos concretos para el sector.

Durante los últimos 30 años, el Presupuesto Nacional contó con un fondo específico FONAVI, destinado a financiar la construcción de la vivienda social. Este fondo tuvo su evolución en el tiempo estableciéndose dos períodos bien diferenciados.

El primer período que va desde su creación en el año 1977 hasta la firma del Primer Pacto Fiscal Federal en agosto de 1992, donde el manejo del mismo fue centralizado a través de la Secretaría de Vivienda de la Nación. Su desarrollo presentó al final muchísimas críticas, por lo que terminó federalizándose el fondo.

En ese período se invirtió un promedio de 850 millones de pesos al año y se construyeron un promedio de 30.600 viviendas al año (ver Gráfico 1).

Desde el Pacto Federal hasta el presente, se federalizó el fondo siendo administrado por las Provincias.

En este período que va desde 1993 al 2000, se realizó una inversión promedio de 850 millones de pesos por año y se construyeron 48.220 viviendas al año (ver Gráfico 2).

Puede observarse que la Federalización del fondo trajo aparejado un crecimiento de más del 50% en la producción de viviendas.

A partir del año 2000, con la firma del Compromiso Fiscal entre la Nación y las Provincias, se les permite a las mismas tener la libre disponibilidad del 50% del FONAVI (es decir poder utilizarlo para gastos corrientes).

En el año 2001 se firma otro Compromiso Fiscal entre Nación y Provincias donde la libre disponibilidad del FONAVI pasa a ser del 100%.

Esta libre disponibilidad del FONAVI, sumado a la devaluación, la inflación, la falta de crédito bancario y comercial, y a la pérdida casi total del Capital de Trabajo de las Empresas Constructoras, es lo que llevó a que en este momento sean muy pocas las Provincias del país, entre las cuales debemos incluir a Santa Cruz, que tienen en la actualidad obras de viviendas en construcción.

Por otra parte, si observamos el Censo 2001, vemos que los Hogares del País presentan el siguiente Cuadro en materia Habitacional:

Hogares en Vivienda Irrecuperable: 571.622 hogares.

Familias que contienen más de un Hogar por Vivienda: 485.315 hogares.


Hospital Las Heras de Río Gallegos.

PRODUCCION DE VIVIENDAS

En el gráfico 1 se compara la cantidad de viviendas entregadas anualmente en los períodos 1976/1991, año en el que comienza la actual gestión de gobierno y el período 1992/2002 en el cual se produce además la federalización de los fondos Fonavi y las provincias comienzan a desarrollar en forma autónoma su política habitacional.

Puede observarse que en el promedio anterior a la federalización del fondo, se construían y entregaban un promedio anual de 467 viviendas. En el siguiente período prácticamente se ha duplicado la producción de viviendas alcanzando a entregar un promedio anual de 921 viviendas.



La descentralización de los recursos del Fonavi, adoptada en el año 1992, posibilitó esta mayor productividad de unidades de vivienda, sumado al importante crecimiento en el recupero de las cuotas de amortización de viviendas, debiendo sumar además el importante aporte realizado por medio del Tesoro provincial.

Debe observarse además que en el año 2002, un año muy atípico, marcado por la inestabilidad política, social y económica, se entregaron 847 viviendas. Siendo importante destacar que se encuentran en ejecución 1609 unidades habitacionales, las que se terminarán en el transcurso del año 2003.

RECUPERO TOTAL ANUAL DE LAS CUOTAS DE AMORTIZACION DE LAS VIVIENDAS

Dentro del sistema de financiamiento de las viviendas, se efectúa el recupero de la inversión a través de las cuotas mensuales que aportan los adjudicatarios en función del valor de la viviendas y de su situación socioeconómica.

A partir de la federalización del Fonavi este recupero pasó a ser un fondo provincial. Esta situación provocó que los organismos provinciales que llevan adelante las políticas de vivienda trabajaran específicamente en este tema, pues permite la reinversión en el sistema, en el menor tiempo posible.



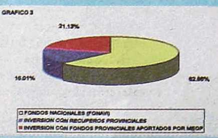
En el gráfico 2 puede observarse que el porcentaje de dinero aportado por los adjudicatarios con relación al monto puesto al cobro en forma anual era del 15% en el año 1990.

Este recupero fue creciendo paulatinamente en base a una serie de políticas que la Provincia llevó adelante, aumentando considerablemente hasta llegar al año 2002 en el que se registró que un 62,14% pagó las cuotas de su vivienda. Como puede observarse el recupero en el año 2002 se cuadruplicó con respecto a lo que se registraba en el año 1990.

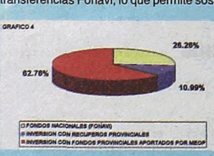
Este notable adelanto se debe a la política de cobro implementada por el Instituto Provincial de la Vivienda, donde se efectúa el descuento de las correspondientes cuotas por medio de las planillas de cobro de haberes de los empleados de la administración pública provincial y municipal, reforzada con una permanente concientización del adjudicatario en cuanto a la importancia de su aporte solidario, efectuando permanentes relevamientos puerta a puerta.

ORIGEN DE LOS FONDOS

En el gráfico 3 puede visualizarse que en el período 1992/2001 el 62,86% de los fondos que se invirtieron provienen del Fondo Nacional de la Vivienda (Fonavi), un 16,01% corresponde al recupero de las cuotas de amortización de la vivienda y un 21,13% proviene de aportes efectuados por el Tesoro Provincial.



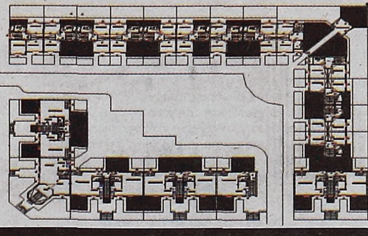
En el gráfico 4 puede observarse que en los últimos años se produce un importante incremento en los aportes del tesoro provincial los que sumados al recupero de las cuotas de amortización de viviendas, prácticamente duplican las transferencias Fonavi, lo que permite sostener la producción actual de viviendas, como así también construir las obras de equipamiento e infraestructura necesarias para elevar el perfil urbano de las ciudades y generar una importante cantidad de puestos de trabajo.



POLITICA DE VIVIENDA



Barrio 33 viviendas.



En el momento histórico en que vive el país, con una creciente inestabilidad social y política, con los índices de pobreza y desempleo más altos de la historia, resulta necesario incorporar en forma urgente al Estado como un sujeto económico activo, para que mediante la aplicación de políticas activas promuevan la Inversión Pública y Privada, con los objetivos de lograr pleno empleo y satisfacer las necesidades en obras para salud, educación, vivienda, vías de comunicación y todas aquellas que potencien el desarrollo económico de las distintas regiones del país.

Al desarrollar la Política de Vivienda, tomamos como eje central al HOMBRE. Desde la perspectiva de que se trata de una Política Económico-Social que trasciende la clásica idea economicista, donde la construcción de vivienda es solamente una herramienta necesaria para la reactivación económica, que genera empleo y en la cual no solamente medimos la producción de éstas sino que esta política contiene un enfoque integral, que maneja conceptos y modelos que son más comprensivos del hombre en su conjunto.

La planificación y el desarrollo de esta Política se realiza teniendo en cuenta tres aspectos que consideramos centrales:

Aspecto Político-Social, Aspecto Urbano y Aspecto Económico.

Aspecto Político-Social: porque es una clara política de INCLUSION SOCIAL.

Para ello definimos con claridad qué hacer en las dos etapas que contiene la ejecución de una vivienda. Período de construcción y entrega de la vivienda al adjudicatario.

En el período de construcción, todo el esfuerzo debe centrarse en la generación de la mayor cantidad de puestos de trabajo dignos posibles, ya que el trabajo es el principal ordenador social.

En la etapa de entrega de la vivienda, debemos realizarla estableciendo una focalización de la demanda, donde los programas desarrollados den prioridad a las familias más vulnerables, estableciendo criterios de solidaridad y mitigación de la pobreza.

Aspecto Urbano: las viviendas que se construyan deben generar un impacto urbano positivo en las ciudades y mejoren la calidad de vida de los adjudicatarios.

Por ello, la planificación urbana debe realizarse teniendo en cuenta que la vivienda debe considerarse como mejoramiento del Hábitat y por lo tanto contener, de las redes de infraestructura, el equipamiento urbano necesario y todas las obras de urbanización que resulten necesarias a fin de elevar el perfil urbano de las ciudades, con el propósito de hacerlas más competitivas. Y los prototipos de las viviendas deben tener estándares mínimos adecuados a cada región del país.

Aspecto Económico: no tan sólo debemos considerar la construcción de vivienda como un gran dinamizador de la economía, por la gran cantidad de rubros que contiene; por el contrario, debemos orientar toda la política de vivienda para que permita el desarrollo económico integral de las distintas regiones del país, potenciando las capacidades y el esfuerzo de los que se organicen en distintas formas para la construcción de la vivienda (ONG sin fines de lucro, cooperativas de trabajo, etc.), así comotambién a las pequeñas empresas, reduciendo el número de viviendas de cada licitación.

También debemos promover a las pequeñas industrias para que desarrollen componentes de las viviendas, mediante la planificación estratégica y sustentable de la inversión, estableciendo además incentivos concretos para el sector.

Durante los últimos 30 años, el Presupuesto Nacional contó con un fondo específico FONAVI, destinado a financiar la construcción de la vivienda social. Este fondo tuvo su evolución en el tiempo estableciéndose dos períodos bien diferenciados.

El primer período que va desde su creación en el año 1977 hasta la firma del Primer Pacto Fiscal Federal en agosto de 1992, donde el manejo del mismo fue centralizado a través de la Secretaría de Vivienda de la Nación. Su desarrollo presentó al final muchísimas críticas, por lo que terminó federalizándose el fondo.

En ese período se invirtió un promedio de 850 millones de pesos al año y se construyeron un promedio de 30.600 viviendas al año (ver Gráfico 1).

Desde el Pacto Federal hasta el presente, se federalizó el fondo siendo administrado por las Provincias.

En este período que va desde 1993 al 2000, se realizó una inversión promedio de 850 millones de pesos por año y se construyeron 48.220 viviendas al año (ver Gráfico 2).

Puede observarse que la Federalización del fondo trajo aparejado un crecimiento de más del 50% en la producción de viviendas.

A partir del año 2000, con la firma del Compromiso Fiscal entre la Nación y las Provincias, se les permite a las mismas tener la libre disponibilidad del 50% del FONAVI (es decir, poder utilizarlo para gastos corrientes).

En el año 2001 se firma otro Compromiso Fiscal entre Nación y Provincias donde la libre disponibilidad del FONAVI pasa a ser del 100%.

Esta libre disponibilidad del FONAVI, sumado a la devaluación, la inflación, la falta de crédito bancario y comercial, y a la pérdida casi total del Capital de Trabajo de las Empresas Constructoras, es lo que llevó a que en este momento sean muy pocas las Provincias del país, entre las cuales debemos incluir a Santa Cruz, que tienen en la actualidad obras de viviendas en construcción.

Por otra parte, si observamos el Censo 2001, vemos que los Hogares del País presentan el siguiente Cuadro en materia Habitacional:

Hogares en Vivienda Irrecuperable: 571.622 hogares.

Familias que contienen más de un Hogar por Vivienda: 485.315 hogares.

Es decir un déficit habitacional de 1.056.937 viviendas nuevas.

Además, según el censo, existen:

Hogares en viviendas recuperables: 1.831.315 hogares.

Hogares con más de dos personas por cuarto: 501.359 hogares.

Por lo que resulta necesario refaccionar y ampliar 2.333.044 viviendas.

En virtud de estos datos, debemos concluir que conforme lo indica el Censo del 2001, tenemos en todo el País un Déficit Habitacional teórico en 3.389.981 hogares.

Por todo esto, resulta necesario plantear la Política de Vivienda como una Política de Estado. Propiciando, además, que el tema de la vivienda forme parte de la agenda de toda la sociedad.

Entendiendo que la intervención en la Política de Vivienda debe realizarse haciendo un profundo análisis de la Demanda Habitacional y desarrollar la misma teniendo en cuenta dos aspectos:

I) El Ordenamiento Urbano y Territorial donde se inserta esta Demanda considerando:

A) Grandes Centros Urbanos.

B) Ciudades de menos de 100.000 habitantes (comprende más del 80% de las ciudades del país).

C) Asentamientos Rurales.

II) Considerando a la Vivienda bajo el concepto de Mejoramiento del Hábitat. Analizando la Demanda:

A) Según la Tipología del Déficit Habitacional.

A1) Hogares en Vivienda Irrecuperable.

A2) Familias que contienen más de un Hogar por Vivienda.

A3) Hogares en viviendas recuperables.

A4) Hogares con más de dos personas por cuarto (hacinamiento).

B) Según el ingreso del Grupo Familiar Demandante (datos que se obtienen del censo 2001).

Por ello consideramos que para implementar esta Política se deberían realizar las siguientes acciones:

1) Mantener la especificidad del fondo con destino a la construcción de viviendas, lo cual nos permitirá desarrollar una planificación más racional.

2) Mantener la Federalización del sistema, propiciando que cada Provincia continúe dictando sus normas, a fin de que posibilite el fortalecimiento de las economías regionales, el desarrollo humano, potenciando sus capacidades y el fortalecimiento y creación de pequeñas empresas e industrias locales.

3) Fortalecer y optimizar el sistema de Recupero de las cuotas de amortización de las viviendas incorporando nuevos mecanismos de financiamiento y gestión que generen una cultura del arraigo, la solidaridad y la valorización de su patrimonio.

4) Propiciar que las Provincias incorporen en sus Normas los mecanismos necesarios que permitan la optimización del sistema actual.

5) Propiciar las medidas que resulten necesarias en el orden nacional, provincial y local, tendientes a incorporar al sistema, alternativas de financiamiento tanto Pública como Privada (Fondo Fiduciario con participación de las AFJP, Fideicomiso Federal y Seguro, Titulización, Ahorro Precio y Financiamiento Compartido).

6) Propiciar la unificación de todas las áreas que tengan que ver en forma directa con la inversión en vivienda, uso del suelo y desarrollo sustentable de las ciudades.

7) Establecer Registro y Monitoreo de toda la Inversión Pública y Privada en vivienda, en todos los estratos sociales, para desarrollar una planificación armónica de la Inversión, estableciendo una focalización de la demanda y priorizar la misma en aquellos programas que atiendan a las familias más vulnerables, generen mayor cantidad de empleo y establezcan criterios de solidaridad y mitigación de la pobreza.

8) Estructurar el financiamiento del sistema para que el mismo tenga un desarrollo sustentable en el tiempo. Estableciendo que la cantidad de viviendas que se construyan anualmente sea compatible con la producción industrial instalada de los insumos de la vivienda en ese momento y con el crecimiento demográfico del país.

9) Establecer que la distribución de los fondos tengan criterios compensatorios, que permitan priorizar las regiones del país, con mayor déficit habitacional y con mayor nivel de pobreza y desempleo.

Sintetizando, desarrollar las siguientes acciones:

- Especificidad del Fondo.
- Federalización del Sistema.
- Optimización del Recupero de las cuotas de viviendas.
- Aplicación de Criterios Compensatorios para las distintas zonas del País teniendo en cuenta:

a) El Déficit Habitacional.

b) La Pobreza.

c) El Desempleo.

d) Nivel de Recupero.

e) Inversión específica en obra.

Por lo que resulta necesario establecer los siguientes PROGRAMAS Y PROYECTOS:

a) Optimización del FONAVI actual.

b) Convenio de Reactivación de las obras de viviendas recientemente firmado por la Nación y las Provincias.

c) Créditos Individuales para Construir y Refaccionar Viviendas Sociales.

d) Intervención sobre los Asentamientos Irregulares.

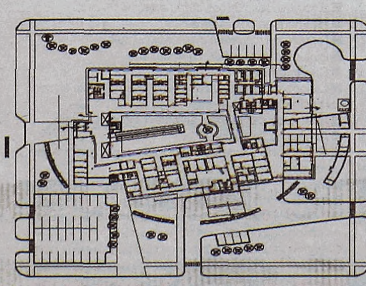
e) Construcción de viviendas por medio de Cooperativas de Trabajo y Pequeñas Empresas.

f) Construcción de viviendas utilizando en la mano de obra las personas contenidas en los Planes Jefes y Jefas de Hogar.

En el convencimiento de que, realizando todo esto, se podrá cumplir con que todas las familias argentinas tengan el acceso a una vivienda digna, como lo que establece nuestra Constitución Nacional.

Ing. Civil José Francisco LOPEZ
Pte. Honorable Directorio del Instituto de Desarrollo Urbano y Vivienda de Santa Cruz

Hospital Las Heras de Río Gallegos.



PROGRAMAS HABITACIONALES

La política de vivienda desarrollada en Santa Cruz a partir del año 1992, fecha en que se produce la federalización del fondo Fonavi, contempla 5 programas básicos. Estos programas se diagramaron a partir de un análisis global de la demanda habitacional en la provincia, sectorizando la misma.

Con este plan de acción pretendemos contener prácticamente 100% de la demanda habitacional de las familias que se encuentran en riesgo social y las del sector medio bajo.

Esta demanda habitacional es contenida en los programas Vivisol y Convivir.

También pretendemos cubrir las necesidades de vivienda de un alto porcentaje de los sectores medios. Esto se realiza por medio de los Programas Proavi-Habitar Santa Cruz y mediante una línea de créditos individuales que denominamos Viviplan - Habitar Santa Cruz.

Por último también existe un programa que está inspirado en la operatoria de titularización de Hipotecas que lleva adelante la banca privada. Está destinada a las familias que pueden lograr sin ningún tipo de inconvenientes el apto financiero bancario. Esta demanda está contenida en el Programa de Titularización de Hipotecas. Presenta la ventaja que la inversión se realiza mediante financiamiento de la banca privada.

PROGRAMAS

PROGRAMA I

Vivisol - Habitar Santa Cruz
Créditos individuales para grupos familiares de alto riesgo social por un monto máximo de $ 5.000. Destinados para la construcción de grupos sanitarios, terminación, remodelación y/o ampliación de viviendas.
Plazo de amortización, hasta 30 años.
Tasa de interés: 0%.

PROGRAMA II

Convivir - Habitar Santa Cruz
Destinado a grupos familiares con recursos insuficientes para acceder a un crédito hipotecario (ingreso del grupo familiar a $ 1.200.-)
Construcción tradicional, completamente terminada.
Tipología: 2D 45 m2 y 3D 62 m2.
Construidas por Contratos de Obras Públicas y por Convenios con Municipios.
Plazo de amortización, hasta 30 años.
Tasa de interés: 4%.

PROGRAMA III

Proavi - Habitar Santa Cruz
Para grupos familiares de ingresos medios superiores a $ 1.200.
Construcción tradicional, completamente terminada.
Tipología: 2D 62 m2 y 3D 72 m2.Construidas por Contratos de Obras Públicas.
Plazo de amortización, hasta 25 años.
Tasa de interés: 7%.

PROGRAMA IV

Viviplan - Habitar Santa Cruz
Crédito individual destinado a grupos Familiares de ingresos medios. (ingresos de grupo fliar. Superior a $ 1.200)
Modalidad: se cuenta con seis operatorias:

OPERATORIA I:

Núcleos sanitarios.
Monto máximo a financiar $ 4.000.
Plazo de amortización, hasta 25 años.
Tasa de interés: 6%.

OPERATORIA II:

Construcción de vivienda progresiva básica.
Monto máximo a financiar $ 10.000.
Plazo de amortización, hasta 25 años.
Tasa de interés: 7%.

OPERATORIA III:

Terminación, remodelación y ampliación de la vivienda.
Monto máximo a financiar $ 10.000.
Plazo de amortización, hasta 25 años.
Tasa de interés: 7%.

OPERATORIA IV:

Construcción de vivienda nueva.
Monto máximo a financiar $ 25.000.
Plazo de amortización, hasta 25 años.
Tasa de interés: 7%.

OPERATORIA V:

Construcción de espacios productivos.
Monto máximo a financiar $ 9.000.
Plazo de amortización, hasta 25 años.
Tasa de interés: 9%

OPERATORIA VI:

Compra de vivienda.
(Solamente para Río Turbio y 28 de Noviembre).
Monto máximo a financiar $ 15.000.
Plazo de amortización, hasta 25 años.
Tasa de interés: 7%

PROGRAMA V

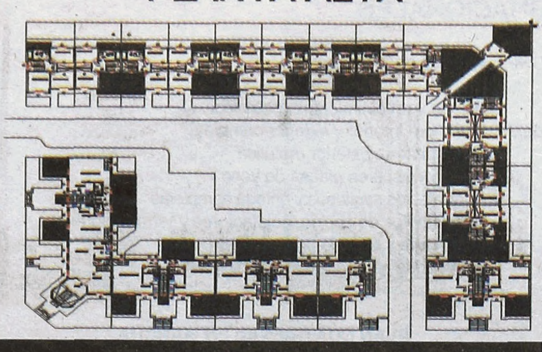
Titularización de Hipotecas.
Destinado a grupos de ingresos medios.(Ingresos de grupo fliar. Superior a $ 2.000)
Construcción tradicional con todas las obras de urbanización necesarias.
Tipología: 2D, 65 m2 y 3D, 88 m2.
Plazo de amortización, hasta 20 años.
Tasa de interés: la que ofrezca el sistema bancaria privado.
Recupero inmediato por parte del Estado.

METODOLOGIA DE SELECCION DE LOS ADJUDICATARIOS

La selección de los adjudicatarios se realiza con la participación del Ministerio de Asuntos Sociales de la provincia y los municipios en conjunción con las áreas sociales del IDUV.

El sistema de selección tiene una metodología que otorga prioridad al postulante nacido en la provincia o aquella familia con mayor residencia en la provincia. Se tiene también en cuenta la antigüedad de inscripción, como así también las situaciones sociales consideradas especiales (discapacidad, titular solo/a con hijos a cargo, jubilados, ex combatientes, etc.) las que son evaluadas con el informe social correspondiente.

PLANTA ALTA



CA DE ENDA

Es decir un déficit habitacional de 1.056.937 viviendas nuevas.

Además, según el censo, existen:

Hogares en viviendas recuperables: 1.831.315 hogares.

Hogares con más de dos personas por cuarto: 501.359 hogares.

Por lo que resulta necesario refaccionar y ampliar 2.333.044 viviendas.

En virtud de estos datos, debemos concluir que conforme lo indica el Censo del 2001, tenemos en todo el País un Déficit Habitacional teórico en 3.389.981 hogares.

Por todo esto, resulta necesario plantear la Política de Vivienda como una Política de Estado. Propiciando, además, que el tema de la vivienda forme parte de la agenda de toda la sociedad.

Entendiendo que la intervención en la Política de Vivienda debe realizarse haciendo un profundo análisis de la Demanda Habitacional y desarrollar la misma teniendo en cuenta dos aspectos:

I) El Ordenamiento Urbano y Territorial donde se inserta esta Demanda considerando:

A) Grandes Centros Urbanos.

B) Ciudades de menos de 100.000 habitantes (comprende más del 80% de las ciudades del país).

C) Asentamientos Rurales.

II) Considerando a la Vivienda bajo el concepto de Mejoramiento del Hábitat. Analizando la Demanda:

A) Según la Tipología del Déficit Habitacional.

A1) Hogares en Vivienda Irrecuperable.

A2) Familias que contienen más de un Hogar por Vivienda.

A3) Hogares en viviendas recuperables.

A4) Hogares con más de dos personas por cuarto (hacinamiento).

B) Según el ingreso del Grupo Familiar Demandante (datos que se obtienen del censo 2001).

Por ello consideramos que para implementar esta Política se deberían realizar las siguientes acciones:

1) Mantener la especificidad del fondo con destino a la construcción de viviendas, lo cual nos permitirá desarrollar una planificación más racional.

2) Mantener la Federalización del sistema, propiciando que cada Provincia continúe dictando sus normas, a fin de que posibilite el fortalecimiento de las economías regionales, el desarrollo humano, potenciando sus capacidades y el fortalecimiento y creación de pequeñas empresas e industrias locales.

3) Fortalecer y optimizar el sistema de Recupero de las cuotas de amortización de las viviendas incorporando nuevos mecanismos de financiamiento y gestión que generen una cultura del arraigo, la solidaridad y la valorización de su patrimonio.

4) Propiciar que las Provincias incorporen en sus Normas los mecanismos necesarios que permitan la optimización del sistema actual.

5) Propiciar las medidas que resulten necesarias en el orden nacional, provincial y local, tendientes a incorporar al sistema, alternativas de financiamiento tanto Pública como Privada (Fondo Fiduciario con participación de las AFJP, Fideicomiso Federal y Seguro, Titulización, Ahorro Precio y Financiamiento Compartido).

6) Propiciar la unificación de todas las áreas que tengan que ver en forma directa con la inversión en vivienda, uso del suelo y desarrollo sustentable de las ciudades.

7) Establecer Registro y Monitoreo de toda la Inversión Pública y Privada en vivienda, en todos los estratos sociales, para desarrollar una planificación armónica de la Inversión, estableciendo una focalización de la demanda y priorizar la misma en aquellos programas que atiendan a las familias más vulnerables, generen mayor cantidad de empleo y establezcan criterios de solidaridad y mitigación de la pobreza.

8) Estructurar el financiamiento del sistema para que el mismo tenga un desarrollo sustentable en el tiempo. Estableciendo que la cantidad de viviendas que se construyan anualmente sea compatible con la producción industrial instalada de los insumos de la vivienda en ese momento y con el crecimiento demográfico del país.

9) Establecer que la distribución de los fondos tengan criterios compensatorios, que permitan priorizar las regiones del país, con mayor déficit habitacional y con mayor nivel de pobreza y desempleo.

Sintetizando, desarrollar las siguientes acciones:

- Especificidad del Fondo.
- Federalización del Sistema.
- Optimización del Recupero de las cuotas de viviendas.
- Aplicación de Criterios Compensatorios para las distintas zonas del País teniendo en cuenta:

a) El Déficit Habitacional.

b) La Pobreza.

c) El Desempleo.

d) Nivel de Recupero.

e) Inversión específica en obra.

Por lo que resulta necesario establecer los siguientes PROGRAMAS Y PROYECTOS:

a) Optimización del FONAVI actual.

b) Convenio de Reactivación de las obras de viviendas recientemente firmado por la Nación y las Provincias.

c) Créditos Individuales para Construir y Refaccionar Viviendas Sociales.

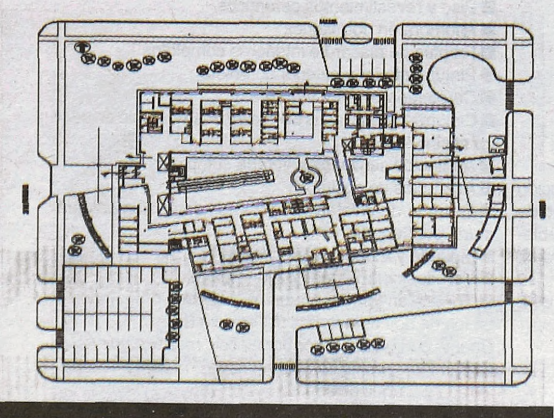
d) Intervención sobre los Asentamientos Irregulares.

e) Construcción de viviendas por medio de Cooperativas de Trabajo y Pequeñas Empresas.

f) Construcción de viviendas utilizando en la mano de obra las personas contenidas en los Planes Jefes y Jefas de Hogar.

En el convencimiento de que, realizando todo esto, se podrá cumplir con que todas las familias argentinas tengan el acceso a una vivienda digna, como lo que establece nuestra Constitución Nacional.

Ing. Civil José Francisco LOPEZ
Pte. Honorable Directorio del Instituto de Desarrollo Urbano y Vivienda de Santa Cruz



PROGRAMAS HABITACIONALES

La política de vivienda desarrollada en Santa Cruz a partir del año 1992, fecha en que se produce la federalización del fondo Fonavi, contempla 5 programas básicos. Estos programas se diagramaron a partir de un análisis global de la demanda habitacional en la provincia, sectorizando la misma.

Con este plan de acción pretendemos contener prácticamente 100% de la demanda habitacional de las familias que se encuentran en riesgo social y las del sector medio bajo.

Esta demanda habitacional es contenida en los programas Vivisol y Convivir.

También pretendemos cubrir las necesidades de vivienda de un alto porcentaje de los sectores medios. Esto se realiza por medio de los Programas Proavi-Habitar Santa Cruz y mediante una línea de créditos individuales que denominamos Viviplan - Habitar Santa Cruz.

Por último también existe un programa que está inspirado en la operatoria de titularización de Hipotecas que lleva adelante la banca privada. Está destinada a las familias que pueden lograr sin ningún tipo de inconvenientes el apto financiero bancario. Esta demanda está contenida en el Programa de Titularización de Hipotecas. Presenta la ventaja que la inversión se realiza mediante financiamiento de la banca privada.

PROGRAMAS

PROGRAMA I

Vivisol - Habitar Santa Cruz
Créditos individuales para grupos familiares de alto riesgo social por un monto máximo de $ 5.000. Destinados para la construcción de grupos sanitarios, terminación, remodelación y/o ampliación de viviendas.
Plazo de amortización, hasta 30 años.
Tasa de interés: 0%.

PROGRAMA II

Convivir - Habitar Santa Cruz
Destinado a grupos familiares con recursos insuficientes para acceder a un crédito hipotecario (ingreso del grupo familiar a $ 1.200.-)
Construcción tradicional, completamente terminada.
Tipología: 2D 45 m2 y 3D 62 m2.
Construidas por Contratos de Obras Públicas y por Convenios con Municipios.
Plazo de amortización, hasta 30 años.
Tasa de interés: 4%.

PROGRAMA III

Proavi - Habitar Santa Cruz
Para grupos familiares de ingresos medios superiores a $ 1.200.
Construcción tradicional, completamente terminada.
Tipología: 2D 62 m2 y 3D 72 m2.Construidas por Contratos de Obras Públicas.
Plazo de amortización, hasta 25 años.
Tasa de interés: 7%.

PROGRAMA IV

Viviplan - Habitar Santa Cruz
Crédito individual destinado a grupos Familiares de ingresos medios. (ingresos de grupo fliar. Superior a $ 1.200)
Modalidad: se cuenta con seis operatorias:

OPERATORIA I:

Núcleos sanitarios.
Monto máximo a financiar $ 4.000.
Plazo de amortización, hasta 25 años.
Tasa de interés: 6%.

OPERATORIA II:

Construcción de vivienda progresiva básica.
Monto máximo a financiar $ 10.000.
Plazo de amortización, hasta 25 años.
Tasa de interés: 7%.

OPERATORIA III:

Terminación, remodelación y ampliación de la vivienda.
Monto máximo a financiar $ 10.000.
Plazo de amortización, hasta 25 años.
Tasa de interés: 7%.

OPERATORIA IV:

Construcción de vivienda nueva.
Monto máximo a financiar $ 25.000.
Plazo de amortización, hasta 25 años.
Tasa de interés: 7%.

OPERATORIA V:

Construcción de espacios productivos.
Monto máximo a financiar $ 9.000.
Plazo de amortización, hasta 25 años.
Tasa de interés: 9%

OPERATORIA VI:

Compra de vivienda.
(Solamente para Río Turbio y 28 de Noviembre).
Monto máximo a financiar $ 15.000.
Plazo de amortización, hasta 25 años.
Tasa de interés: 7%

PROGRAMA V

Titularización de Hipotecas.
Destinado a grupos de ingresos medios.(Ingresos de grupo fliar. Superior a $ 2.000)
Construcción tradicional con todas las obras de urbanización necesarias.
Tipología: 2D, 65 m2 y 3D, 88 m2.
Plazo de amortización, hasta 20 años.
Tasa de interés: la que ofrezca el sistema bancario privado.
Recupero inmediato por parte del Estado.

METODOLOGIA DE SELECCION DE LOS ADJUDICATARIOS

La selección de los adjudicatarios se realiza con la participación del Ministerio de Asuntos Sociales de la provincia y los municipios en conjunción con las áreas sociales del IDUV.

El sistema de selección tiene una metodología que otorga prioridad al postulante nacido en la provincia o aquella familia con mayor residencia en la provincia. Se tiene también en cuenta la antigüedad de inscripción, como así también las situaciones sociales consideradas especiales (discapacidad, titular solo/a con hijos a cargo, jubilados, ex combatientes, etc.) las que son evaluadas con el informe social correspondiente.

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
DIRECCION GENERAL DE PROGRAMAS HABITACIONALES

PLAN CUATRIENAL EN MARCHA


Barrio 44 viviendas.

OBRA: 44 VIVIENDAS - SECTORES 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15

PROGRAMA CONVIVIR en CALETA OLIVIA

Plazo de Ejecución: 12 meses

La presente Licitación corresponde a la construcción de diez sectores de 44 viviendas cada uno del Programa Convivir en la ciudad de CALETA OLIVIA a los efectos de solucionar el problema habitacional a grupos demandantes de la localidad.

Se trata de viviendas individuales en Planta Baja de 2 y 3 dormitorios.

VPB 2 DORMITORIOS	Sup. 58m12	280 unidades
VPB 3 DORMITORIOS	Sup. 64m2	160 unidades
	TOTAL	440 Viviendas

Niveles de terminación:

- Piso y revestimientos cerámicos
- Pintura interior y exterior completa
- Carpintería exterior metálica
- Cielorrasos en placas de yeso
- Artefactos sanitarios y grifería completas
- Artefactos de cocina, calefactores y termotanque
- Mesada y mueble bajo mesada
- Veredas perimetrales y municipales

Esta obra forma parte de un sector de la localidad que el IDUV se encuentra urbanizando conformando de esta manera un área residencial con conjuntos ya próximos a habilitar, otros en construcción y próximos a iniciar.

PLAN CUATRIENAL EN MARCHA


Barrio 42 viviendas.

OBRA: 42 VIVIENDAS PROGRAMA CONVIVIR en RIO GALLEGOS - SECTOR 1 Avda. Perón

Plazo de Ejecución: 12 meses

La presente Licitación corresponde a la construcción de 42 viviendas del Programa Convivir en la ciudad de RIO GALLEGOS a los efectos de solucionar el problema habitacional a grupos demandantes de la localidad.
Se encuentran ubicadas en el primer sector del área de la nueva urbanización de la Avda. Perón en su nueva traza, lindante a tierras del Ejército y el Barrio 213 viviendas próximo a inaugurar.

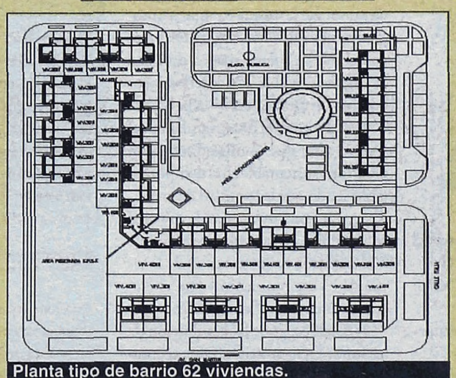
Se trata de viviendas individuales en Planta Baja de 2 y 3 dormitorios y Dúplex de 4 dormitorios.

VPB 2 DORMITORIOS	Sup. 54m2	28 unidades
VPB 3 DORMITORIOS	Sup. 61m2	06 unidades
VD 4 DORMITORIOS	Sup. 80m2	08 unidades

Niveles de terminación:

- Piso y revestimientos cerámicos
- Pintura interior y exterior completa
- Carpintería exterior metálica
- Cielorrasos en placas de yeso
- Artefactos sanitarios y grifería completas
- Artefactos de cocina, calefactores y termotanque
- Mesada y mueble bajo mesada
- Veredas perimetrales y municipales

PLAN CUATRIENAL EN MARCHA


Planta tipo de barrio 62 viviendas.

OBRA: 62 VIVIENDAS SECTOR 8 - Avda. Perón en RIO GALLEGOS PROGRAMA CONVIVIR

Plazo de Ejecución: 12 meses

La presente Licitación corresponde a la construcción de 62 viviendas del Programa Convivir en la ciudad de RIO GALLEGOS a los efectos de solucionar el problema habitacional a grupos demandantes de la localidad.

Se trata de viviendas individuales en Planta Baja de 2 y 3 dormitorios.

VPB 2 DORMITORIOS	Sup. 57m2	38 unidades
VPB 3 DORMITORIOS	Sup. 63m2	24 unidades

Niveles de terminación:

- Piso y revestimientos cerámicos
- Pintura interior y exterior completa
- Carpintería exterior metálica
- Cielorrasos en placas de yeso
- Artefactos sanitarios y grifería completas
- Artefactos de cocina, calefactores y termotanque
- Mesada y mueble bajo mesada
- Veredas perimetrales y municipales

PLAN CUATRIENAL EN MARCHA

OBRA: 56 VIVIENDAS SECTOR 5 - Avda. Perón en RIO GALLEGOS
PROGRAMA CONVIVIR

Plazo de Ejecución: 12 meses
La presente Licitación corresponde a la construcción de 56 viviendas del Programa Convivir en la ciudad de RIO GALLEGOS a los efectos de solucionar el problema habitacional a grupos demandantes de la localidad.

Se trata de viviendas individuales en Planta Baja de 2 y 3 dormitorios.

VPB 2 DORMITORIOS	Sup. 57m2	34 unidades
VPB 3 DORMITORIOS	Sup. 63m2	22 unidades

Niveles de terminación:

- Piso y revestimientos cerámicos
- Pintura interior y exterior completa
- Carpintería exterior metálica
- Cielorrasos en placas de yeso
- Artefactos sanitarios y grifería completas
- Artefactos de cocina, calefactores y termotanque
- Mesada y mueble bajo mesada
- Veredas perimetrales y municipales

PLAN CUATRIENAL EN MARCHA


Edificio de viviendas múltiples, 40 departamentos.

OBRA: EDIFICIO DE VIVIENDAS MULTIFAMILIARES 40 DEPARTAMENTOS PARA DOCENTES EN RIO GALLEGOS

El conjunto consta de dos edificios de 20 departamentos cada uno, más dos locales comerciales ubicados en la planta baja del edificio E1.

Se trata de Departamentos de 2 y 3 dormitorios distribuidos de la siguiente manera.

EDIFICIO E1 (PB + 5 NIVELES)

Dpto. 2 Dormitorios	Sup. 69.00 m2	5 unidades
Dpto. 3 Dormitorios	Sup. 78.00 m2	5 unidades
Dpto. 3 Dormitorios	Sup. 83.00 m2	10 unidades

EDIFICIO E2 (PB + 4 NIVELES)

Dpto. 2 Dormitorios	Sup. 60.50 m2	20 unidades

SUPERFICIE DEL TERRENO:	1.250,00 m2
Sup. CONSTRUIDA EN PLANTA BAJA:	614,00 m2
Sup. 1º, 2º, 3º y 4º PISO:	2.425,00 m2
Sup. 5º PISO:	195,00 m2
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA:	3.230 m2

Niveles de terminación:

- Piso y revestimientos cerámicos
- Alfombra en dormitorios
- Frentes de placard e interiores completos
- Pintura interior y exterior completa
- Carpintería exterior metálica
- Cielorrasos en placas de yeso y desmontable en sector cocina lavadero
- Artefactos sanitarios y grifería completas
- Artefactos de cocina
- Sistema de calefacción por radiadores con caldera mural por departamento.
- Mesada y mueble bajo mesada
- Veredas perimetrales y municipales
- Toilette en los departamentos de tres dormitorios y en los de dos dormitorios del edificio E1.

Cuenta con un ascensor por edificio mas área de estacionamiento propio complementada con dársena sobre vereda y parquización.